



Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

Esslingen
Reichenbach an der Fils
Reichenbach an der Fils

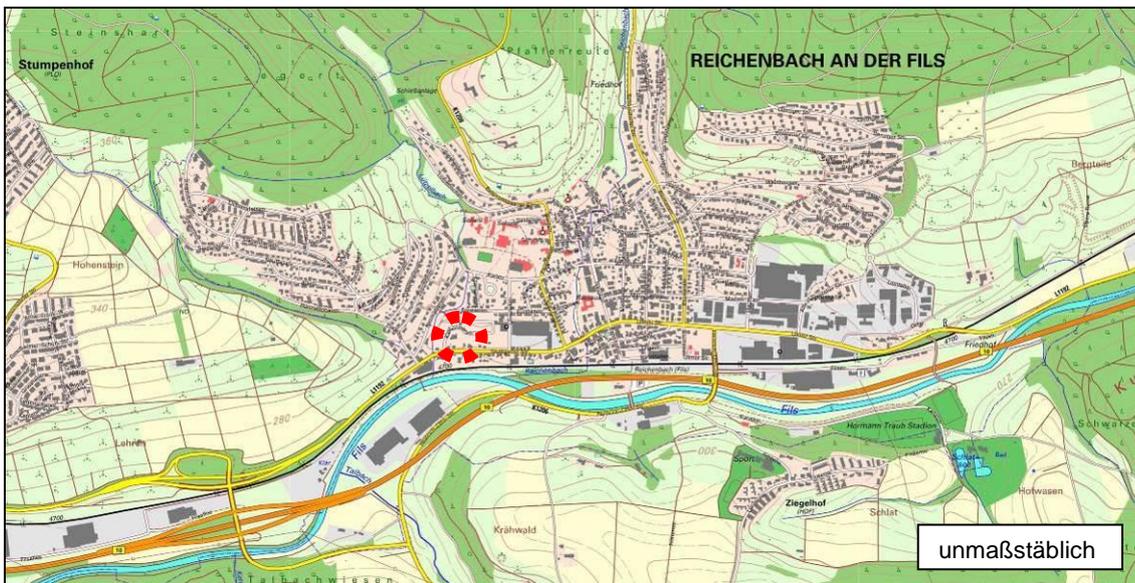
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Fürstenstraße – 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften „Fürstenstraße“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 08.07.2020/06.10.2020

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Planungsgegenstand | 3 |
| 1. | Anlass und Erfordernis der Planung | 3 |
| 2. | Ziele der Planung | 3 |
| 3. | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 4. | Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB:..... | 3 |
| 5. | Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse | 4 |
| 5.1 | Regionalplan | 4 |
| 5.2 | Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan | 4 |
| 5.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 6. | Sonstige Planungsvorgaben..... | 6 |
| 6.1 | Hochwassergefahr | 6 |
| 6.2 | Naturschutzfachliche Schutzgebiete..... | 7 |
| 6.3 | Bestehende Rechte..... | 7 |
| B | Planinhalt | 8 |
| 1. | Plankonzeption..... | 8 |
| 2. | Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 2.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 11 |
| 2.2 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 3. | Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 14 |
| 3.1 | Verkehrerschließung | 14 |
| 3.2 | ÖPNV-Anbindung..... | 14 |
| 3.3 | Entwässerung | 14 |
| 3.4 | Versorgungsleitungen | 15 |
| 3.5 | Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr..... | 15 |
| C | Umweltbelange | 15 |
| 1. | Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung | 15 |
| 2. | Artenschutz | 17 |
| D | Maßnahmen zur Verwirklichung | 18 |
| 1. | Kostentragung..... | 18 |
| 2. | Bodenordnende Maßnahmen..... | 18 |

KURSIV gedruckte Angaben sind unveränderte Auszüge aus anderen, im Text benannten Fachuntersuchungen und Fachplanungen.

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurstücke Nr. 1073 und 1077/38 sind bislang unbebaut bzw. aus heutiger Sicht untergenutzt. Das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 1073 ist zur gewerblichen Nutzung vermietet. Die Gemeinde hat mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ aus dem Jahr 2007 den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Umfeld des Plangebietes auf die Wohnbauentwicklung gelegt, das Flurstück zur Sicherung des gewerblichen Bestandes damals aber noch als Mischgebiet ausgewiesen.

Zum Abschluss des Gesamtquartiers „Fürstenstraße“ als Wohngebiet sollen nun auch die Flächen im Planbereich der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Gemeinde Reichenbach reagiert damit auf den aktuellen Wohnraummangel und führt ihre Zielsetzung zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Innenbereich und somit den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung konsequent fort.

Zur Untersuchung der Realisierung der Quartiersbebauung hat die Gemeinde ein Verfahren zur Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Zur Umsetzung des gewählten Planentwurfes muss der bestehende Bebauungsplan „Fürstenstraße“ geändert werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung mit drei Mehrfamilienhäusern. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung zur Abrundung des Wohngebietes „Fürstenstraße“ und zur Erweiterung des Wohnraumangebotes im Innenbereich der Gemeinde Reichenbach geschaffen werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südwestlichen Ortslage Reichenbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Katharinenstraße,
- im Osten durch die rückwärtige Grünfläche des Grundstückes Stuttgarter Straße 62/1
- im Süden durch die Grundstücke Stuttgarter Straße 64-68,
- im Westen durch die Katharinenstraße.

Der westliche Teil des Planbereiches ist bislang schon bebaut. Der östliche Teil ist ein unbebautes Baugrundstück.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB:

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Durch die Planung werden Bauflächen im Innenbereich aktiviert, besser baulich genutzt und damit dem Vor-

rang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,31 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.

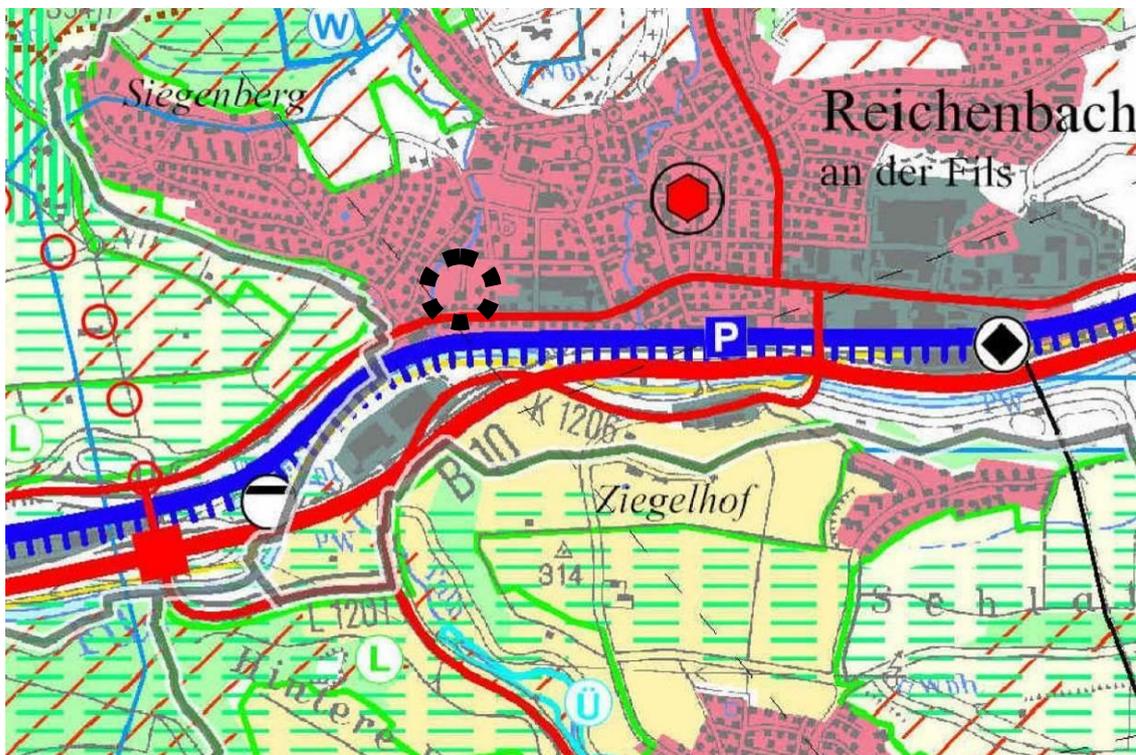
Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten ist nicht gegeben. Solche Gebiete sind im Planbereich und im Umfeld nicht ausgewiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für das geplante Vorhaben besteht nicht. Auswirkungen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu befürchten, da keine entsprechende Betriebe oder Nutzungen in der Umgebung bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit an der Entwicklungsachse des Filstal ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohn-

baufäche ausgewiesen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Wohnraumschaffung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der östliche Teil des Grundstücks war bislang schon als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die gemischte Bebauung entlang der Stuttgarter Straße wird durch die Planung nicht berührt. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Planbereich, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

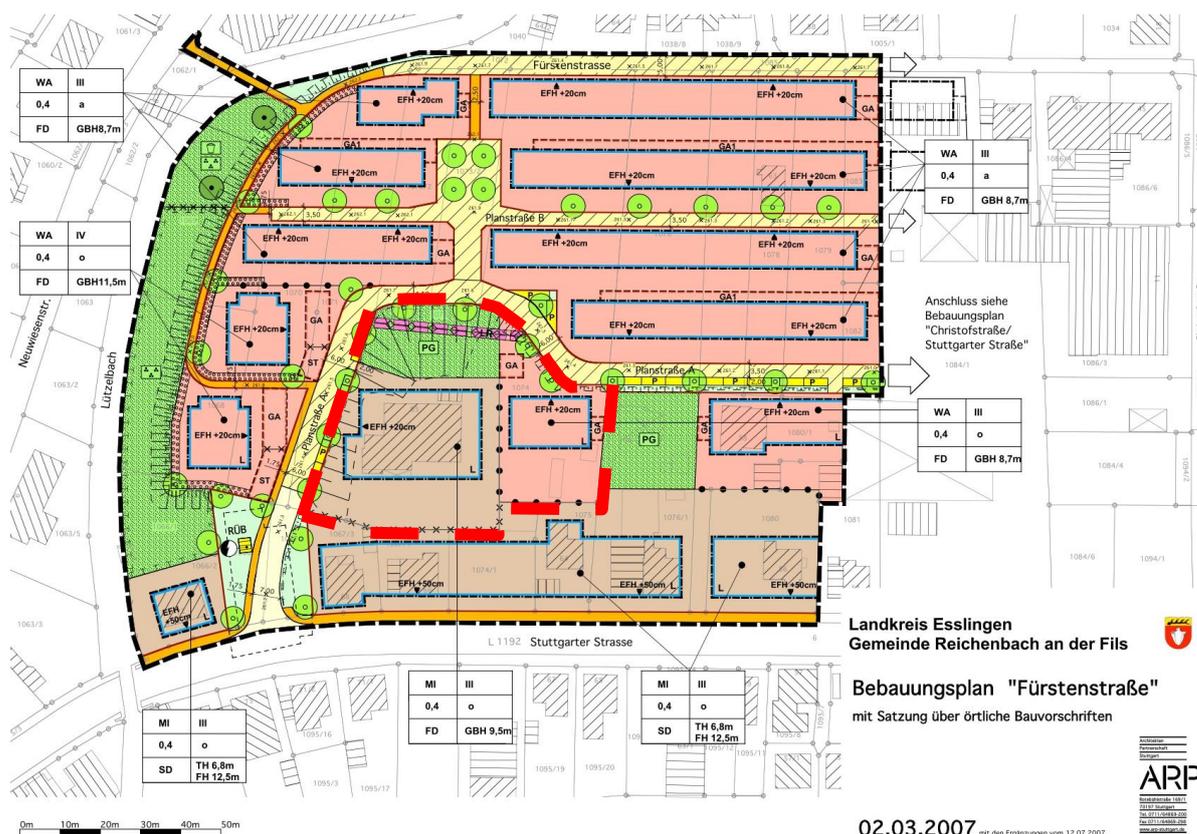


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach (unmaßstäblich)

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007. Die bislang im Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 1. Änderung vollständig ersetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007 außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gelten unverändert weiter. Die bauliche Nutzbarkeit der außerhalb liegenden Grundstücke wird durch die Planung nicht verändert.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Fürstenstraße“ mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

6. Sonstige Planungsvorgaben

6.1 Hochwassergefahr

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ im Jahr 2007 wurde die Hochwassersituation berücksichtigt, indem das gesamte Gelände angehoben wurde. Dem folgt nun der vorliegende Bebauungsplan. Im Jahr 2007 lagen jedoch die heute gültigen Hochwassergefahrenkarten mit Ausweisung der HQextrem-Bereiche noch nicht vor.

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist der Planbereich als geschützter Bereich bei HQ100 dargestellt.

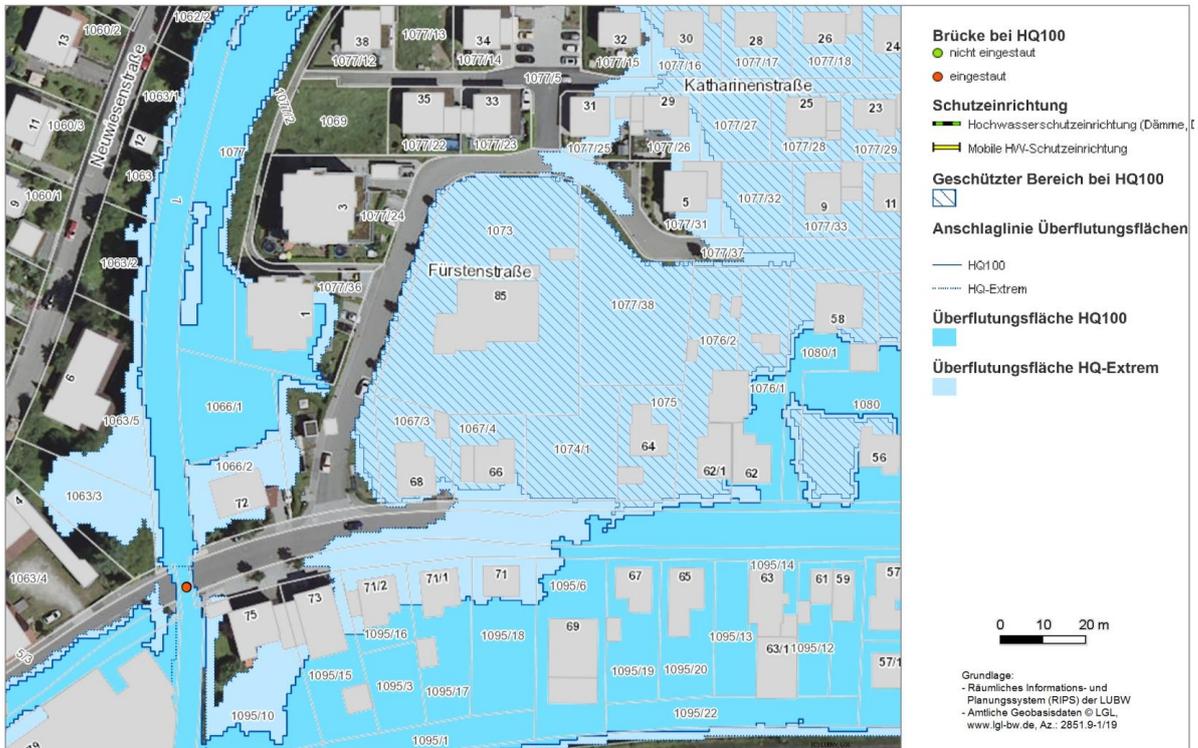
Der Planbereich wird nach derzeitiger Darstellung bei HQextrem vollständig überflutet und ist damit Hochwasserrisikogebiet. Dies betrifft auch bereits schon die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke. An dieser Situation auf den Nachbargrundstücken ändert sich durch die Planung nichts.

Die Überflutungstiefe im Planbereich bei HQextrem beträgt ca. 0,9m-1,6m. Diese extremen Überflutungstiefen resultieren aus dem deutlich tiefer liegenden Gelände der Vorhabengrundstücke gegenüber der Katharinenstraße sowie der westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke. Die Wasserspiegellage beim HQextrem beträgt nach Hochwassergefahrenkarte ca. 260,8m.

Durch eine Hochwasserangepasste Bebauung durch entsprechende Festlegung der Höhenlage künftiger Gebäude können die Auswirkungen durch Hochwasser minimiert werden.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz führt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2020 aus, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan der Sorgfaltspflicht zum Hochwasserschutz entsprechen.

Überflutungsflächen



07.07.2020

Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Daten- und Kartendienst der LUBW (unmaßstäblich)

6.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Im Planbereich sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete ausgewiesen.

6.3 Bestehende Rechte

Auf dem Flurstück Nr. 1073 ist eine Abstandsbaulast zugunsten eines Anbaus auf dem südlich angrenzenden Grundstück Stuttgarter Straße 66 eingetragen. Durch veränderte Grenzen gegenüber dem Stand der Eintragung im Jahr 1928 ist diese Baulast aus heutiger Sicht gegenstandslos, da ausreichende Grenzabstände eingehalten sind.

Auf dem Flurstück Nr. 1073 ist ein Überfahrtsrecht im Grundbuch eingetragen. Das Überfahrtsrecht kann nicht vollständig nachvollzogen werden, da einige der benannten Flurstücke und Lagebezeichnungen so heute im betreffenden Bereich nicht mehr existieren. Nachdem aber alle Grundstücke im Umfeld des Vorhabenflurstück Nr. 1073 durch die Stuttgarter Straße oder Katharinenstraße eine gesicherte öffentliche Erschließung haben, ist ein entsprechendes Fahrrecht aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Das im bisherigen Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht für einen Abwasserkanal der Gemeinde ist nicht mehr erforderlich, da der Kanal in der Katharinenstraße in öffentlicher Fläche verlegt ist.

B Planinhalt

1. Plankonzeption

Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde durch die Gemeinde Reichenbach für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes von Glück + Partner, Freie Architekten gewählt. Das Konzept wird von Glück + Partner, Freie Architekten wie folgt beschrieben:

Städtebauliche Konzeption

Das am westlichen Ortsrand von Reichenbach gelegene Planungsgebiet kennzeichnet sich durch seine Lage in Nachbarschaft zum Filstal im Süden und dem Lützelbach im Westen. Das bauliche Umfeld besteht aus zwei westlich gelegenen viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und südöstlich angrenzenden kleinteiligen Baustrukturen.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist einerseits, zwischen den bestehenden baulichen Strukturen zu vermitteln und gleichzeitig ein eigenständiges, identitätsstiftendes Ensemble mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept besteht aus einer Komposition aus drei länglichen, versetzt angeordneten Baukörpern, in deren Mitte ein gemeinschaftlicher, halbprivater Innenhof entsteht. Die lockere Anordnung der Baukörper um die gemeinsame Mitte schafft ein identitätsstiftendes Ensemble innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen.

Die drei neuen Baukörper bestehen jeweils aus drei Vollgeschossen und einem teilweise zurückversetzten kleineren Dachgeschoss, das die Dimensionen der kleinteiligen Bebauung aufnimmt. Hierdurch formulieren die neuen Baukörper einen Übergang zwischen den westlich gelegenen viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und dem nördlich und östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet,

Baukörper und Funktion

Die in Ost-West Richtung orientierten Baukörper sind im Wesentlichen identisch, der in Nord-Süd Richtung orientierte Baukörper ist analog zu den beiden anderen, jedoch gespiegelt organisiert.

Die Baukörper sind als klare Rechtecke konzipiert, an deren Ecken Balkone eingeschnitten sind. Dadurch entstehen ruhige, und durch die Einschnitte gleichzeitig plastisch gegliederter Baukörper.

Die Gebäude sind als Dreispänner geplant, pro Geschoss werden jeweils eine Zwei-, eine Drei- und eine Vierzimmerwohnung erschlossen. Im Dachgeschoss ist jeweils eine Vier- bis Fünfzimmerwohnung untergebracht, alternativ sind hier auch eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung realisierbar.

Es entstehen je nach Anordnung der Wohnungstypen im Dachgeschoss Insgesamt 30 bis 33 Wohnungen.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche, die entweder nach Süden in Richtung des Filstals oder nach Westen in Richtung der Bachaue des Lützelbachs orientiert sind.

tiert sind. Alle Aufenthaltsräume können eine direkte Verbindung zu einem der Freibereiche erhalten.

Die meisten Wohnungen verfügen über drei Orientierungsrichtungen und Tageslichtbäder.

Die gut gegliederten Grundrisse lassen in Zusammenspiel mit der Wertigkeit der Freibereiche eine hohe Wohnqualität erwarten. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Im Untergeschoss ist jeder Wohnung ein Abstellraum zugeordnet, außerdem werden hier allgemeine Abstellräume und Waschküchen vorgesehen. Die Haustechnik für die Anlage ist ebenfalls im Untergeschoss geplant. Jede Wohnung erhält einen Tiefgaragenstellplatz. Die Tiefgarage ist über Lüftungsschächte natürlich belüftet.

Materialkonzept und Gestaltung

Das Tragwerkskonzept sieht vorwiegend Mauerwerkswände und Stahlbeton-Flachdecken vor. Die Erschließungskerne und Wohnungstrennwände werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt.

Die Tragstruktur wird durch Außen- und Wohnungstrennwände gebildet, innerhalb der Wohnungen sind keine tragenden Wände erforderlich.

Bei der äußeren Gestaltung wurde darauf Wert gelegt, auf wirtschaftliche Weise eine robuste, langlebige Fassade mit hochwertiger Anmutung zu erreichen.

Die opaken Außenbauteile sind als verputzte Mauerwerks-Wände in hellen Oberflächen vorgesehen. Zur Belichtung der Räume werden raumhohe Fensterelemente eingesetzt. In Bereichen von Küchen oder Bädern werden im unteren Fensterbereich opake, anthrazitfarbene Blechpaneele integriert. Die großzügigen Balkone erhalten Geländer aus Streckmetallelementen oder Stabgeländer. Zusätzlich werden im Bereich der Balkone als Sichtschutz- und Verschattungselemente Lamellenfelder aus Holz oder Blech eingesetzt. Diese sind in Analogie zu den Fensterelementen ebenfalls raumhoch ausgebildet.

Energetische Konzeption und Wirtschaftlichkeit

Die neuen Baukörper sind sehr kompakt gehalten, die Außenbauteile hochwertig gedämmt und die Konstruktionen wärmebrückenfrei, um einen hohen energetischen Standard zu erreichen.

Nahezu alle Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung, ergänzt durch eine bedarfsabhängig geregelte, mechanische Grundlüftung mit Nachströmung über die Fensterleibungen und zentraler Abluftführung über die Sanitärräume.

Der Anteil der erneuerbaren Energien kann durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit dezentralen Frischwasserstationen in den einzelnen Wohneinheiten abgebildet werden.

Zur Deckung der Spitzenlast kann eine Gasbrennwerttherme oder alternativ eine innovative, gasbetriebene Brennstoffzellen-Energiezentrale vorgesehen werden, die auch einen Großteil des Strombedarfs erzeugen könnte. Der Wärmeeintrag erfolgt über Fußbodenheizungssysteme.

Zusätzlich können flach geneigte PV-Elemente auf den Dächern vorgesehen werden. Hochwertige Sonnenschutzgläser im Bereich der Südfassaden und außenliegende Beschattungs- und Verdunkelungseinrichtungen sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einer guten Tageslichtausnutzung und einem möglichst geringen Wärmeeintrag.



Modellfoto, Glück+Partner, Freie Architekten (unmaßstäblich)



Auszug aus Bebauungskonzept Lageplan, Glück+Partner, Freie Architekten (unmaßstäblich)



Visualisierung Südost-Ansicht, Glück+Partner, Freie Architekten (unmaßstäblich)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Abrundung des Wohngebietes „Fürstenstraße“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise nach §4 Abs.3 BauGB möglichen Nutzungen entspricht der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“. Damit wird eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den gesamten Bereich des Wohngebietes „Fürstenstraße“ erreicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen, der Bauweise und der durch örtliche Bauvorschriften festgesetzten zulässigen Dachform ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass sich die künftige Bebauung in die umgebende Wohnbebauung einfügt und dennoch eine gute bauliche Nutzung im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Obergrenze nach BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der Festsetzung der bislang im Planbereich festgesetzten Grundflächenzahl. Dieser Wert kann nach BauNVO auch ohne Festsetzung in einem Bebauungsplan bis zu einer GRZ von 0,6 mit Nebenanlagen überschritten werden. Damit nun die größtenteils unterirdische Tiefgarage realisiert werden kann, wird die GRZ auf 0,7 erweitert. Diese Erweiterung gilt jedoch, zur Regelung der Parkierung, nur für die Tiefgarage und nicht für andere Nebenanlagen.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an der geplanten Bebauung des Plankonzeptes für eine dreigeschossige Flachdachbebauung mit zusätzlichem Staffeldachgeschoss. Das zusätzliche Staffeldachgeschoss konnte nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht erstellt werden, soll nun aber zur bestmöglichen baulichen Nutzung und Nachverdichtung möglich sein.

Die festgesetzte Oberkante entspricht der maximalen Höhe des Staffeldachgeschosses über der festgesetzten Bezugshöhe. Die Oberkante orientiert sich weitgehend an den zulässigen Höhen der westlich bestehenden Mehrfamilienhäuser. Die Mehrhöhe resultiert aus höheren Anforderungen zur Erfüllung heutiger Dämmstandards. Für die geplanten Gebäude ist der Standard KfW55 geplant. Damit jedoch eine abgestufte Höhenentwicklung erfolgt und keine vollständige viergeschossige Erscheinungsweise der Gebäude entsteht, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Dies bedeutet, dass das mögliche Staffeldachgeschoss kein Vollgeschoss werden darf und somit maximal dreiviertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen kann. Damit soll eine Anpassung an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erreicht werden.

Die festgesetzten Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die Begrenzung der Oberkante. Die Bezugshöhen orientieren sich an der Katharinenstraße und ermöglichen im Ergebnis eine an die Erschließungsstraße angepasste Bebauung. Dies bedeutet, dass sich auch das künftige Gelände im Ergebnis an der Katharinenstraße orientieren wird und damit ca. 1,0-1,5m über dem bisherigen Gelände liegen wird. Die festgesetzten Bezugs-

höhen sind so festgelegt, dass sie über der Wasserspiegellage von ca. 260,8m beim HQextrem liegen und damit ab den Erdgeschossen eine hochwasserangepasste Bebauung möglich ist. Die geplante Tiefgarage liegt unterhalb dieses Niveaus und sollte anderweitig durch technische Maßnahmen geschützt werden. Eine exakte Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Allerdings ist die Abweichung auf +/- 0,3 m beschränkt. Damit wird ein gewisses Maß an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung erreicht. Die festgesetzte Oberkante für die Gebäude ist jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe zu messen.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern der Plankonzeption. Durch die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden entsteht ein gemeinsam nutzbarer Freibereich. Notwendige Abstandsflächen zu Nachbargebäuden sind im Zuge des künftigen Bauantrags nachzuweisen.

Die beiden westlichen Gebäude rücken vergleichsweise nahe an die Katharinenstraße heran. Durch den auf der Katharinenstraße in diesem Bereich bestehenden Längsparkstreifen ist aber ein noch ausreichender Pufferstreifen zur Erweiterung des lichten Raums der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Das Heranrücken der Gebäude an die Katharinenstraße ermöglicht den großzügigen Freibereich zwischen den Gebäuden.

Die Fläche für die geplante Tiefgarage wird zur planungsrechtlichen Klarstellung der größtenteils unterirdischen Baugrenzüberschreitung festgesetzt.

Darüber hinaus werden auch Flächen für notwendige Nebenanlagen, die sich als Gebäude darstellen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern und als Müllunterstände. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden darüber hinausgehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Bezüglich sonstiger Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Hofflächen, Spielplatz mit Spielgeräten, Einzäunungen, Stützmauern), wird davon ausgegangen, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach §23 Abs.5 BauNVO im Rahmen der Ermessensentscheidung zugelassen werden können.

2.1.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt und somit trotz der hohen baulichen Dichte die durchlässige Bebauung unterstrichen.

2.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Naturhaushalt.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Dachbegrünung sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf und können eingriffsmindernd für den Bodeneingriff gewertet werden. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht zu überdecken, so dass eine Begrünung möglich ist.

Die Festsetzungen können als eingriffsmindernd bei der Betrachtung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt gewertet werden.

2.1.6 Grünordnung

Entsprechend dem Plankonzept werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, welche die Bauflächen entlang der Katharinenstraße optisch gliedern.

Auch die Festsetzungen zur Grünordnung können als eingriffsmindernd im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gewertet werden.

2.1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang des westlichen Gebietsrandes zur Katharinenstraße hin wird die Zufahrt zum Planbereich begrenzt. Damit wird planungsrechtlich unterstrichen, dass der in diesem Bereich bestehende Längsparkstreifen mit öffentlichen Stellplätzen erhalten werden soll.

Am nördlichen Rand entlang der Katharinenstraße wird die Zufahrt auf das Grundstück nicht begrenzt. Hier kann die Zufahrt für eine Tiefgarage vorgesehen werden. Aufgrund der notwendigen Rampenlänge ist eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich der bisherigen Zufahrt nicht möglich. Bei dem durch die Gemeinde gewählten Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten ist die Zufahrt daher am östlichen Rand vorgesehen.

Für die Bemessung von Aufstellbereichen bei Tiefgaragenzufahrten sind die Anforderungen der Garagenverordnung in Abhängigkeit der Größe der Tiefgarage und der geplanten Neigung der Rampe maßgebend. Im Bereich von Tiefgaragenausfahrten ist auf gute Sichtbeziehungen zu achten. Die Anforderungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein gestalterisches Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung gewährleisten.

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

Die Festsetzung der Dachform als Flachdach orientiert sich an der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes. Das innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe mögliche Staffelgeschoss ist nicht als Dachaufbau zu sehen. Sondern als Geschoss, das nicht zum Vollgeschoss werden darf.

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt.

Aufgrund der zu erwartenden Anhebung des Geländeneiveaus infolge der Bebauung sind insbesondere am südlichen Gebietsrand zu Bebauung in der Stuttgarter Straße hin sind Stützmaßnahmen zu erwarten. Um diese auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu begrenzen werden Stützmauern bis maximal 1,0m Höhe zugelassen. Die Stützmauer ist auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und nicht auf Nachbargrundstücken. Ob eine Absturzsicherung notwendig ist, muss in der Objektplanung anhand der tatsächlichen Außenflächenplanung geprüft werden.

Zur Ermöglichung einer sinnvollen Anpassung ohne Geländeversatz an die Erschließungsstraße und einer hochwasserangepassten Bebauung kann das Gelände bis auf die Höhenlage der Katharinenstraße aufgefüllt werden. Eine darüber hinausgehende Auffüllung sollte unterbleiben, damit keine zu großen Höhenversätze insbesondere am südli-

chen Gebietsrand entstehen. Diese Festsetzung entspricht der Regelung im bisherigen Bebauungsplan „Fürstenstraße“.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vollständig ausgebaute Katharinenstraße, die im Bebauungsplan „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Änderungen an der Katharinenstraße sind planungsbedingt nicht erforderlich. Die Katharinenstraße ist bereits als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Es gilt damit eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h für Fahrzeuge und eine besondere gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, auch für künftige neue Anwohner.

Der Planbereich kann über die bestehende Katharinenstraße mit Müllfahrzeugen erreicht werden. Die Festlegung von Flächen für die Aufbewahrung und Bereitstellung von Müllbehältern ist Gegenstand der Objektplanung.

Das von der Gemeinde gewählte Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten sieht einen Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung vor. Dies entspricht der nach LBO erforderlichen Stellplatzzahl. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist im Bauantrag zu erbringen.

3.2 ÖPNV-Anbindung

Der Planbereich ist durch die Bushaltestelle „Stuttgarter Straße“ an den ÖPNV angebunden die fußläufig in ca. 150m südöstlich des Planbereiches zu erreichen ist. Der Bahnhof liegt ca. 700m östlich des Planbereiches.

3.3 Entwässerung

Der bisherige Bebauungsplan „Fürstenstraße“ sieht für Wohnbebauung eine Versickerung von Regenwasser vor. Für den westlichen Teil des Planbereiches war dies aufgrund der Mischgebietsfestsetzung bislang nicht geplant.

Im Zuge der Planung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen sind. Der Grundwasserstand bei Normalwasserführung wird vom Gutachter im Bereich des Neubaus mit ca. 1,5m bis 2,0m unter den Bauwerksohlen angegeben. Eine Versickerung ist somit eingeschränkt möglich. Der Gutachter empfiehlt an den Versickerungseinrichtungen einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorzusehen. Dennoch kann so der Regenwasseranteil im Mischwasserkanal reduziert werden. Vor Versickerung des Regenwassers ist eine Pufferung erforderlich. Aus planerischer Sicht kann das durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung entstehende Rückhaltevolumen auf das Puffervolumen angerechnet werden. Flächen für Versickerungsanlagen und weitere Pufferung stehen außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zur Verfügung.

Die Entwässerungsplanung erfolgt im Detail bei der Objektplanung.

3.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung kann ausgehend von bestehenden Leitungen in der Katharinenstraße erfolgen.

3.5 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

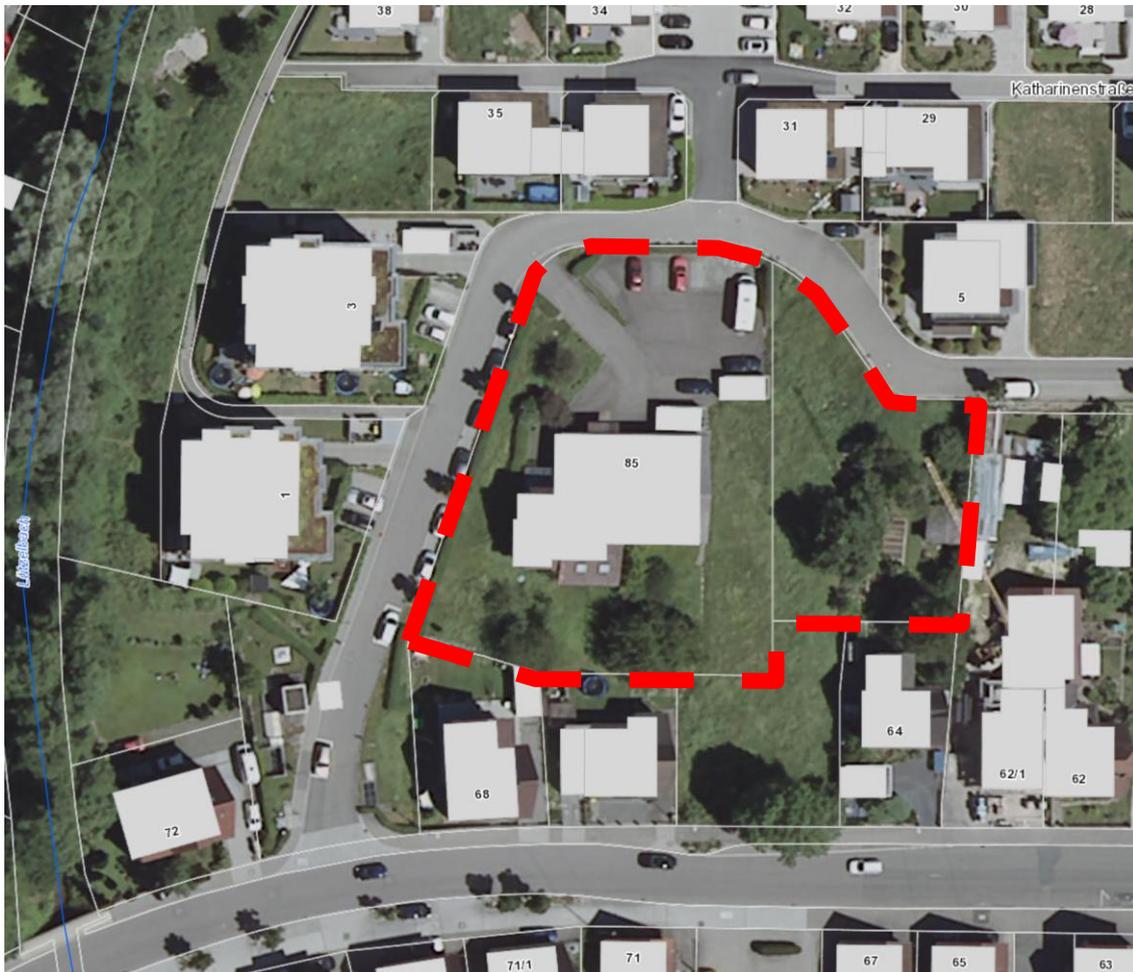
Die Löschwasserversorgung ist über die bestehende Wasserleitung in der Katharinenstraße herzustellen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr kann über die Katharinenstraße erfolgen. Die genaue Ausbildung einer eventuell notwendigen Feuerwehrezufahrt innerhalb des Vorhabengrundstücks und die Festlegung von Details zu Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Planbereiches ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern der Objektplanung und der Baugenehmigung.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Planbereich ist derzeit bereits bebaut. Auf die nachfolgende Abbildung wird verwiesen.



Übersichtsplan Bestand, Daten- und Kartendienst LUBW (unmaßstäblich)

Darüber hinaus ermöglicht der bisherige Bebauungsplan bereits eine über die bestehende Bebauung hinausgehende bauliche Nutzung des Planbereiches. Auf die Darstellung des bestehenden Bebauungsplanes in Ziffer A.5.3 wird verwiesen.

Zur Darstellung der Auswirkungen der vorliegenden Planung wird die bislang zulässige bauliche Nutzung mit der geplanten möglichen Bebauung verglichen.

| | Bisheriger Bebauungsplan | Vorliegende Bebauungsplanänderung |
|---|---|---|
| Planbereich | 3134 m ² | 3134 m ² |
| GRZ | 0,4 Zulässig: 1254 m ² | 0,4 Zulässig: 1254 m ² |
| GRZ incl. Nebenanlagen (§19 Abs.4 BauGB) | 0,6 Zulässig: 1880 m ² | 0,7 (Überschreitung durch TG) Zulässig: 2194 m ² |
| Fläche der Baugrenzen | ca. 1040 m ² | 1370m ² |
| Grünfläche | Ca. 580m ² (nicht realisiert) | - |
| | | |

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht erhöht. Es ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung aber eine bessere bauliche Nutzung von ca. 214m² (1254m² - 1040m²), da die Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der bislang festgesetzten Baugrenzen nicht vollständig ausgenutzt werden konnte.

Darüber wird durch die zulässige Überschreitung der GRZ mit der Tiefgarage eine bessere bauliche Nutzung und eine Mehrversiegelung von ca. 314m² ermöglicht. Jedoch ist die Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung zu erstellen, so dass eine Begrünung erfolgt, die die zusätzliche Versiegelung mindert.

Die bislang festgesetzte Grünfläche am nördlichen Gebietsrand kann zur besseren Flächenausnutzung künftig nicht mehr realisiert werden. Diese war aber nach der Planzeichnung zu urteilen im Wesentlichen als Abböschung zum Überwinden des bisherigen Höhenunterschiedes geplant, aber entsprechend dem Luftbildauszug nicht realisiert. Künftig wird eine Böschung in diesem Bereich nicht mehr benötigt, da das künftige Gelände an die Höhenlage der Katharinenstraße angepasst werden soll.

Der naturschutzfachliche Eingriff entsteht im Wesentlichen durch eine höhere Versiegelung als bislang und den Entfall der Grünfläche. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt eine bessere Grundstücksnutzung als bislang. Die dadurch entstehende Mehrversiegelung wird vor dem Hintergrund der Schonung von Außenbereichsflächen bewusst in Kauf genommen.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, welche die zusätzlich entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe mindern können. Es handelt sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von befestigten Flächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume
- Dachbegrünung für Flachdächer
- Begrünung unbebauter und unbefestigter Flächen
- Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro StadtLandFluss erstellt. Der Bericht vom 02.03.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Ergebnis der in vorliegender Relevanzprüfung getroffenen Abschichtung kann bei einem Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten(gruppen) ein Vorkommen im Planungsgebiet bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ohne weitere Untersuchungen ausgeschlossen werden. In dem vergleichsweise kleinen Vorhabensbereich können bei den Vögeln einzelne Brutplätze einiger ubiquitärer, anspruchsarmer Freibrüter betroffen sein. Bei diesem Artenspektrum werden Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung der notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vermieden.

Als einziger Gebäudebrüter wurde auf dem Dachboden über dem Wohnhaus ein (ehemaliger) Brutplatz des Hausrotschwanzes festgestellt. Weitere potenzielle Brutmöglichkeiten für die Art befinden sich insbesondere im Bereich des rückwärtigen Anbaus an das Wohnhaus. Zur Vermeidung von Individuenverlusten (Eier, Jungvögel) bei diesem im Allgemeinen weit verbreiteten Nischenbrüter (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist der Abbruch des Gebäudes außerhalb der artspezifischen Brutzeit zwischen August und März durchzuführen. Alternativ kann das Gebäude vor dem Abbruch auf einen aktuellen Brutplatz des Hausrotschwanzes überprüft werden oder es können rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit Maßnahmen getroffen werden um einen Brutbeginn der Art zu verhindern.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die geplante Baumaßnahme nicht erfüllt. Weitere Untersuchungen, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), sind nicht erforderlich.

Auf die Einhaltung der Rodungszeiten und der Abbruchzeiten für das bestehende Gebäude ist im Rahmen der Bauausführung zu achten.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Objektplanung und die Baukosten, sowie Anschlusskosten für das Baugrundstück sind vom Investor zu tragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich, da die Flächen Eigentum der Gemeinde Reichenbach sind.